



Kommunstyrelsen

Nya kommunlokaler i Mörby centrum

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2016 § 60 att fastställa projektdirektiv för den fortsatta arbets- och beslutsprocessen gällande nya kommunlokaler i nya Mörby Centrum. Med funktionsbeskrivning för nya lokaler som grund, har kommunledningskontoret löpande fört dialog och förhandling med Skandia fastigheter utifrån flera olika alternativ till lokalisering i centrum. Arbetet har resulterat i två alternativa förslag till lokalisering och planlösning; Södra (nya kommunlokaler i befintlig fastighet belägen i centrums södra del, som byggs om) respektive Norra (kommunlokaler i en nybyggd fastighet som tillkommer i norra delen av centrum). Lokaliseringsalternativen presenterades muntligen för KSAU 2016-12-12, § 4. Vid mötet förordades det Södra lokaliseringsalternativet, vilket bedömdes som mest fördelaktigt ur ekonomiskt samt ur lokalmässigt perspektiv.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner att utredning och vidare planering sker gällande nya kommunlokaler i Mörby centrum enligt det Södra lokaliseringsalternativet, d v s nya kommunlokaler lokaliseras i befintlig fastighet belägen i centrums södra del, som byggs om.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag ta fram förslag till hyresavtal för kommunlokaler i det Södra alternativet, i huvudsak med de förutsättningar som anges i föreliggande tjänsteutlåtande.
3. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram underlag till ett beslut om genomförande.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 30 mars 2015, § 54, att utreda kommande lokalbehov i det nybyggda Mörby Centrum. Inriktningen för kommunens framtida lokalanvändning beskrivs i tjänsteutlåtande KS 2015/0293, 2015-11-25. Kommunen har med stöd av konsult utarbetat en funktionsbeskrivning för nya lokaler i Mörby Centrum, vilken kommunstyrelsen beslutade



2016-01-11, § 6, skulle utgöra grund för kommunens framtida lokalanvändning i Mörby Centrum.

Vid samma tillfälle fick kommunledningskontoret i uppdrag att föra förhandlingar med Skandia fastigheter med inriktningen som grund.

Vidare beslutade kommunstyrelsen 2016-04-29, § 60, att fastställa projektdirektiv för den fortsatta arbets- och beslutsprocessen gällande nya kommunlokaler i Mörby Centrum.

Kommunledningskontoret har med framtagen funktionsbeskrivning som grund löpande fört dialog och förhandling med Skandia fastigheter. Flera alternativa lokaliseringar och förslag till planlösning har diskuterats.

Under hösten resulterade arbetet slutligen i två konkreta förslag till lokalisering och planlösning; Södra förslaget (nya kommunlokaler i befintlig fastighet belägen i centrums södra del, som byggs om) respektive Norra förslaget (kommunlokaler i en nybyggd fastighet i norra delen av centrum som utökas).

Beräknade ekonomiska förutsättningar

Årlig hyreskostnad *befintliga* lokaler

Total hyreskostnad (bashyra+drift)	13 000 000 kr
Total lokalyta (publik+intern)	5108 kvm
Kontorsyta	3537 kvm
Yta per arbetsplats	20 kvm
Kostnad per arbetsplats	62000 kr

Uppskattad årlig hyreskostnad alternativ ”Södra”

Total hyreskostnad (bashyra+drift)	17 300 000 kr
Total lokalyta (publik+intern)	5280 kvm
Kontorsyta	2900 kvm
Yta per arbetsplats	15 kvm
Kostnad per arbetsplats	73 000 kr

Uppskattad årlig hyreskostnad alternativ ”Norra”

Total hyreskostnad (bashyra+drift)	21 600 000 kr
Total lokalyta (publik+intern)	5396 kvm
Kontorsyta	2915 kvm
Yta per arbetsplats	15 kvm
Kostnad per arbetsplats	94 000 kr



Uppskattade verksamhetskostnader (Arkiv, Bibliotek, Kundcenter)
(engångskostnad eller tillägg på hyran)

Beräknad totalkostnad 16 000 000 kr

Arkiv (400 kvm)

Bygg+inredning mm (ca 25000 kr/kvm) 10 mkr

Bibliotek (700 kvm)

Inredning mm (ca 6400 kr/kvm) 5,0 mkr

Kundcenter (400 kvm)

Inredning mm (ca 2500 kr/kvm) 1,0 mkr

Kostnad för genomförande (beräknade kostnader)

Flyttkostnader (flytt, avveckling, inköp inventarier mm) 70 000 kr/person

Beräknad totalkostnad 14 000 000 kr

Flyttkostnad (4000 kr/person)

Flyttprojektledning (7 000kr/person)

Inredning, utrustning mm (59 000kr/person)

Lokaliseringsalternativens för- respektive nackdelar

Södra – befintlig fastighet

Fördel:

Mkt god tillgänglighet och synlighet

Bra skyltläge

Goda möjligheter att växa

Ökad samverkan

Goda möjligheter publika möten

Flexibla kontorslokaler

Befintliga ytor kan behållas

Arkivfunktionen direktaccess

Närhet till skolor i Mörby C

Nackdel:

Kontorsytan minskas

Verksamhet under byggtid

Etappindelad byggtid

Ökad hyreskostnad jmf befintlig

Längre gångavstånd från T-bana

Norra – nybyggd fastighetsdel

Fördel:

Alla flyttar samtidigt

Synlighet från butiksplan

Luftiga och ljusa lokalytor

Tillgång till uteterrass

Nackdel:

Begränsad kontorsyta på planet

Kontorsytan minskas

Begränsade möjligheter att växa

Mkr dyrare alternativ, högre hyra

än i alternativ Södra

Långt till arkiv, kan ej samordnas

Längre från cykelrum och garage



Lokaliseringsalternativen, inklusive preliminär ekonomisk sammanställning utifrån hyresoffert från Skandia, kostnadsbedömningar utifrån erfarenhetsvärden av liknande projekt samt en sammanställning av lokaliseringsförslagets för- respektive nackdelar, presenterades muntligen för KSAU 2016-12-12.

Inriktning

Utifrån en sammanvägd bedömning av lokaliseringsalternativen, mest fördelaktigt ur ekonomiskt och lokalmässigt perspektiv, förordar såväl politisk styrgrupp (KSAU) som tjänstemannastyrgrupp att inriktning bör vara att kommunens nya verksamhetslokaler inrättas i det södra lokaliseringsalternativet, d v s i befintlig fastighet belägen i centrumets södra del, som byggs om.

De publika delarna av kommunens nya lokaler i form av kundcenter/kundtjänst, bibliotek, utställningsyta samt mötes- och konferensrum kommer att lokaliseras i en öppen planlösning i anslutning till varandra på ett sammanhängande plan med direktaccess från butiksgatan via rulltrappa.

Ett utvecklat kundcenter/kundtjänst skapas i de nya kommunlokalerna och kommer att utgöra bas för kommunens service gentemot Danderydsborna.

Kommunens huvudbibliotek flyttas till ett offentligt läge i anslutning till kundcenter/kundtjänst. Målsättningen är att lokalerna ska utformas flexibelt och kunna användas till olika ändamål, bl a för konstutställningar, teaterföreläsningar eller konserter mm.

Befintliga arkivlokaler, bl a vid Danderydsgården, uppfyller inte de krav som ställs enligt gällande bestämmelser och kommer därför att inrymmas i nybyggda arkivlokaler i Mörby Centrum. Det omfattar även befintligt föreningsarkiv. De publika delarna av kommunens centrala arkiv kommer att förläggas i anslutning till bibliotek och kundtjänst.

Gemensamma delar i form av mötes- och konferenslokaler kommer att förläggas i anslutning till kundcentret och biblioteket. Inriktningen är att externa möten sker i konferens- och mötesdelen och inte inom kontorsutrymmena. Översyn och planering pågår gällande möjligheterna att anordna politiska möten och sammanträden i lokalerna.

Befintliga kontor kommer att förändras med målsättning att skapa effektiva och flexibla arbetsplatser med god arbetsmiljö.



Tidplan

<i>Inriktningsbeslut</i>	<i>februari 2017</i>
Utrednings- /detaljplaneringsfas	mars 2017- hösten 2017
<i>Genomförandebeslut</i>	<i>hösten 2017</i>
Genomförande-/byggfas	våren och hösten 2018
<i>Inflyttning</i>	<i>etappvis under 2018</i>
Invigning	första kvartalet 2019

Under våren 2017 med start under mars månad planeras arbetet rörande nya kommunlokaler i Mörby Centrum att intensifieras, bl. a utarbetande av aktivitetsplan, kommunikationsplan, lokalprogram, verksamhetsprogram, frågor rörande arbetssätt och förändringsprocesser mm.

Befintliga hyresavtal avseende kommunens lokaler i Mörby Centrum har förlängts ett halvår med anledning av pågående planeringsprocess och gäller t o m till 2018-03-31. Avtalen kommer att omförhandlas med start fr.o.m. 2017-06-30.

Skandia fastigheter har påbörjat sitt interna planerings- och förhandlingsarbete bl. a gentemot de affärshyresgäster som berörs av presenterat förslag till lokalisering av nya kommunlokaler.

Vidare förhandling och dialog med Skandia kommer ske parallellt med arbets- och förändringsprocessen som planeras starta under våren. Syftet är att få fram underlag för ett beslut under hösten 2017 om genomförande och vidare planering kring flyttprocessen.

De nya kommunlokalerna beräknas vara färdigställda och kunna tas i drift under första kvartalet 2019 och senast till 2019-03-31.

Byggprocessen och inflyttning planeras dock att ske etappvis med start redan under 2018. Vidare beskrivning av både bygg-, arbets-, förändringsprocesserna kommer i detalj att kunna redovisas i kommande genomförandeärende som kommer att presenteras under hösten 2017.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

Cecilia von Sydow
Ekonomichef

Bilaga:
Planritningsförslag Södra alternativet



DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Yvonne Ekman

Tjänsteutlåtande
2017-01-16
Dnr: KS 2016/0467

6(6)

Exp:
Socialnämnden
Fastighetsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Byggnadsnämnden
Tekniska nämnden